

Frankfurt am Main – Westend

# Sonnige Zwei-Zimmer-Wohnung im Herzen Frankfurts

????????? ??????????: 24001033



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 595.000 EUR • ??????????: ca. 72,4 m<sup>2</sup> • ??????: 2

???????? ??????????: 24001033 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24001033 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

?? ??? ??????

???????? ??????????	24001033	????? ???????	595.000 EUR
????????????	ca. 72,4 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	14.06.2024	????????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1		
????????	2		
?????????????? ???	1		
????????????		????? ??????????????	2022
????????????	1	?????????	???????
????? ?????????????	2000	?????????????	
?????? ?????????????	1 x ????????? ?????????, 30000 EUR (???????)	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24001033 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????? ?????? ??????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???????????	????	?????? ???????????? ????????????	82.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ???????? ??	21.10.2028	?????????? ???????????? ??????????	C
???? ???????????	?????? ?????? ??????????	???????????? ???????????? ??????????	

???????? ??????????: 24001033 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

?? ?????????



???????? ??????????: 24001033 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

?? ?????????



???????? ??????????: 24001033 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

?? ?????????



??????? ???????: 24001033 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

?? ????????





???????? ??????????: 24001033 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

?? ?????????



???????? ??????????: 24001033 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

?? ?????????

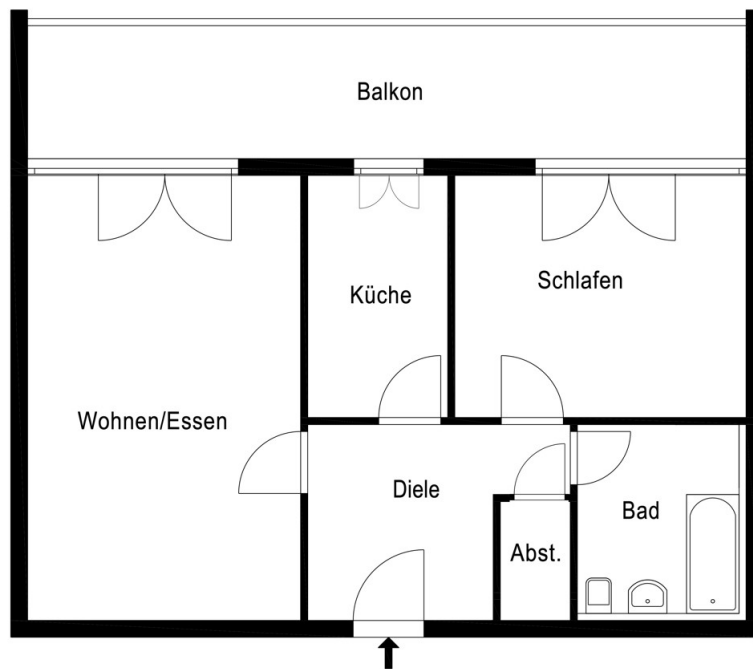


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

???????? ??????????: 24001033 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????????.

??????? ???????: 24001033 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

??? ?????? ???????????

Modernes Wohnen in zentraler Bestlage von Frankfurt ermöglicht diese von Licht durchflutete Zwei-Zimmer Wohnung. Ihr intelligenter Grundriss begeistert ebenso, wie der barrierefreie Zugang und der stets freundliche Concierge-Service. Im ersten Obergeschoss einer gepflegten Anlage mit grünem Innenhof ist die Wohnung direkt und stufenlos mit dem Aufzug zu erreichen. Das großzügig gestaltete Entrée bietet viel Platz für den Empfang der Gäste und für eine Garderobe. Von dort aus gehen die beiden Zimmer, die Küche, das Bad und der Abstellraum ab. Links befindet sich der große Wohn-/ Essbereich, mittig die Küche, rechts das geräumige Schlafzimmer mit Platz nicht nur für ein Bett und einen Kleiderschrank, sondern beispielsweise auch für ein Homeoffice. Der komplette Wohn- und Schlafbereich ist mit geöltem Eiche-Echtholz-Parkett ausgelegt und verleiht der Wohnung in Verbindung mit der großzügigen Deckenhöhe von 2,80 m ein angenehmes, warmes Wohngefühl. Die Einbauküche ist geschmackvoll eingerichtet und erfüllt alle Ansprüche (Herd mit variablen Ceranfeldern, Dunstabzug, eingebaute Mikrowelle, große Kühl-Gefrier-Kombi, Spülmaschine etc.). Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duschwand, Handtuchwärmer und einen Platz mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Sowohl von den Zimmern als auch von der Küche aus gelangt man auf den großzügigen Sonnenbalkon mit Südausrichtung. Alle Fenster sind bodentief, mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet und sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente. Zur Wohnung gehört ebenfalls ein vollwertiger, ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz. Im Untergeschoss des Hauses befinden sich der zur Wohnung gehörende große und abschließbare Abstellraum mit Stromanschluss sowie zwei Fahrradkeller und weitere Gemeinschaftsräume. Der liebevoll begrünte Innenhof lädt zum Verweilen und Spazieren ein. Das Haus erfüllt alle Wohnansprüche: täglicher Concierge-Service und Hausmeisterdienst, Video-Gegensprechanlage, Tiefgarage mit Zugangskontrolle und großen Einzelstellplätzen in bester City Lage. Mit ihrer Nähe zu Grüneburgpark, Palmengarten und Holzhausenpark bietet diese Wohnung angenehmes City-Leben mit allen Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

???????? ??????????: 24001033 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

????????????????? ??? ??????????

- Conciergeservice
- Einbauküche
- Parkettboden
- Wannenbad
- Elektrische Jalousien
- Großer Sonnenbalkon
- Tiefgaragenstellplatz

??????? ???????: 24001033 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

??? ??? ??? ????????????

Eingebettet zwischen Goethe Universität, Messegelände und Botanischem Garten erstreckt sich das an der Alten Oper beginnende Viertel in den Westen von Frankfurt. Es besticht aufgrund seiner zentrumsnahen und verkehrsgünstigen, dennoch aber ruhigen Lage ebenso, wie durch die Eleganz seiner historischen Prachtbauten, die von wohlhabenden Bürgern im 19. und frühen 20. Jahrhundert errichtet wurden. Begrünte Straßen, Plätze und Parks bieten Flaneuren und Sportlern, Familien oder Singles reichlich Raum zum Leben. Der Palmengarten und der weitläufige Grüneburgpark im Westen sowie der Rothschildpark im Osten bilden den grünen Rahmen des noblen Stadtteils, der durchweg über Immobilien in Premiumlagen verfügt. Für Lebendigkeit sorgen kleine, exklusive Läden, die Luxusgüter oder Genusswaren anbieten. Das gastronomische Angebot ist durchweg gehoben bis erlesen. Viele Cafés und Restaurants besitzen Gärten und Terrassen, deren mediterranes Flair für Lunch und Dinner sehr geschätzt wird. Die Buslinie 36 hält an der Haltestelle Bremer Platz vor dem Haus. Die U-Bahnstation Holzhausenstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe. Von der Station fahren die U-Bahnen U1, U2 und U8. Alle Linien fahren in die Innenstadt. Fußläufig ist die Innenstadt in ca.10 Minuten zu erreichen. Mit dem PKW sind Sie in wenigen Minuten in der City, in etwa 10 Minuten auf der A66, Anschluss Messe und am Hauptbahnhof. Der Flughafen ist circa 20 Minuten entfernt.

??????? ???????: 24001033 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 82.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24001033 - 60323 Frankfurt am Main – Westend

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 ?????????????? - Westend

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)